

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

赛隆药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的
湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2025]0929号

共1册，第1册



北京坤元至诚资产评估有限公司

Beijing KYSIN Assets Appraisal Co., Ltd

二〇二六年一月十六日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1143020011202600042
合同编号:	KY-PG-2025-682
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京坤评报字[2025]0929号
报告名称:	赛隆药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告
评估结论:	86,943,984.82元
评估报告日:	2026年01月16日
评估机构名称:	北京坤元至诚资产评估有限公司
签名人员:	朱春琴 (资产评估师) 正式会员 编号: 43190093 杨铭伟 (资产评估师) 正式会员 编号: 43130013
朱春琴、杨铭伟已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2026年01月19日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	6
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况	6
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程 and 情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、评估报告日	30
资产评估报告附件	32

声明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制的。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围依法使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估师履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

九、资产评估师已对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产和负债进行了必要的常规核查，该常规核查仅肉眼可观察部分，对于机器设备、不动产等实体性资产内部及被遮盖、隐蔽部分的状况，除委托人及相关当事人另有说明，或常规核查能直观判断存在质量问题外，均假设其状态良好、能正常使用，无严重质量问题；已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料履行了一般查验程序，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但本资产评估报告并非对评估对象的法律权属提供保

证。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

赛隆药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的
湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益市场价值

资产评估报告摘要

京坤评报字[2025]0929 号

北京坤元至诚资产评估有限公司接受赛隆药业集团股份有限公司（以下或简称“委托人”或“赛隆药业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对赛隆药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的

因赛隆药业集团股份有限公司拟进行股权转让，本次评估目的是为委托人提供该经济行为涉及的湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和范围

评估对象为湖南赛隆生物制药有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，账面价值为 2,504.93 万元。

评估范围为湖南赛隆生物制药有限公司于评估基准日所拥有的全部资产及负债。资产总额账面价值为 8,266.27万元，负债总额账面价值为5,761.34万元。

三、价值类型

本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估基准日为2025年9月30日。

五、评估方法

本次采用资产基础法进行评估，以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

六、评估结论及其有效使用期

经评估，湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值结论为 8,694.39万元（大写为人民币捌仟陆佰玖拾肆万叁仟玖佰元整）。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报

告；同时，报告使用人还应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2025 年 1-9 月资产负债表进行了审计，出具了致同审字（2026）第 110C000069 号（无保留意见）《2025 年 9 月 30 日审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，委估房屋建筑物尚未办理不动产权证，本次评估委估房屋建筑物建筑面积以工程建筑工程规划许可证为准，若后续办理的产权证面积与该面积不一致，评估结果应相应进行调整。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

被评估单位以 2025 年 11 月 30 日为基准日对关联单位相关负债进行了债转股，债转股金额合计 4,954.28 万元，本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委估房屋建筑物及设备自 2022 年以来均已出租给关联单位湖南赛隆药业有限公司使用，湖南赛隆生物制药有限公司多年未开展正常的生产经营活动。

本次评估未考虑该租赁事项对评估结果的影响。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(十) 其他需要特别说明的事项

1. 本次评估未考虑评估增值产生的税费影响。

2. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项, 在进行评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下, 评估机构和资产评估师不承担相关责任。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响, 特提请报告使用者注意。

以上内容摘自评估报告书正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论, 应当阅读评估报告正文。

赛隆药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的
湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益市场价值

资产评估报告

京坤评报字[2025]0929号

赛隆药业集团股份有限公司：

北京坤元至诚资产评估有限公司接受贵公司（以下或简称“委托人”或“赛隆药业”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对赛隆药业集团股份有限公司拟转让股权涉及的湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人单位概况

本次评估的委托人为赛隆药业集团股份有限公司。其基本情况如下：

名称：赛隆药业集团股份有限公司

统一社会信用代码：91440400737568573N

类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

住所：广东省珠海市香洲区南湾北路31号2单元21层

法定代表人：陈科

注册资本：17600.00万人民币

成立日期：2002年04月03日

营业期限：2002年04月03日至无固定期限

经营范围：许可项目：药品生产；药品批发；食品生产；特殊医学用途配方食品生产；保健食品生产；第二类医疗器械生产；第三类医疗器械生产；第三类医疗器械经营；食品销售；药品进出口；药用辅料销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：医学研究和试验发展；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；食品销售（仅销售预包装食品）；特殊医学用途配方食品销售；保健食品（预包装）销售；第一类医疗器械生产；第一类医疗器械销售；第二类医疗器械销售；专用化学产品销售（不含危险化学品）；货物进出口；技术进出口；国内贸易代理；化妆品批发；化

工产品销售（不含许可类化工产品）；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；市场调查（不含涉外调查）；住房租赁；非居住房地产租赁；机械设备租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1.主要登记事项

本次评估的被评估单位为湖南赛隆生物制药有限公司。其基本情况如下：

名称：湖南赛隆生物制药有限公司

统一社会信用代码：91430112MA4LXCJP14

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地内

法定代表人：陈凯

注册资本：10,454.277828万人民币

成立日期：2017年07月19日

营业期限：2017年07月19日至无固定期限

经营范围：许可项目：药品生产；药品零售；药品批发；保健食品生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：中药提取物生产；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2.历史沿革

2017年7月，由珠海赛隆药业股份有限公司出资设立湖南赛隆生物制药有限公司，并在长沙市望城区市场监督管理局登记注册，注册资本3000万元人民币。其设立时的股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
珠海赛隆药业股份有限公司	3000.00	100.00%
合 计	3000.00	100.00%

2020年2月，变更注册资本金为5,500.00万元，2021年10月变更股东为赛隆药业集团股份有限公司，经过历次变更后，截止评估基准日，股权结构如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
赛隆药业集团股份有限公司	5500.00	100.00%
合 计	5500.00	100.00%

2025年12月23日，赛隆药业集团股份有限公司召开了第四届董事会第十九次会议，审议通过了《关于对全资子公司以债转股方式进行增资并公开挂牌转让其股权的

议案>>, 赛隆药业集团股份有限公司拟以截至 2025 年 11 月 30 日所持有的本公司全部债权 49,542,778.28 元向本公司进行增资。

股东姓名	认缴出资额（万元）	认缴出资比例
赛隆药业集团股份有限公司	10,454.2778	100.00%
合 计	10,454.2778	100.00%

3.被评估单位执行的主要会计政策

(1) 会计期间：会计年度从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币。

(3) 会计制度：执行企业会计准则。

(4) 采用的计量属性：采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

(4) 税项

税 种	计税依据	税率
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5%
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

4.被评估单位近几年的资产、财务和经营状况

湖南赛隆生物制药有限公司近两年一期的资产、负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日	2025 年 9 月 30 日
总资产	12,670.51	9,939.20	8,266.27
总负债	8,410.95	5,931.50	5,761.34
所有者权益	4,259.56	4,007.70	2,504.93
项目	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
营业收入	901.64	1,098.44	892.29
净利润	-589.60	-251.86	-1,502.88

2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月财务数据经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具审计报告。

5.被评估单位的主要资产状况

本次清查并申报评估的资产主要包括房屋建筑物、设备类固定资产及无形资产。各类资产具体情况如下：

(1) 固定资产-房屋建筑物类

①委估的固定资产—房屋建筑物账面原值为 4,302.81 万元，已计提减值准备 541.13 万元，账面净值为 3,155.35 万元。共 9 项 8 栋，总建筑面积为 14,247.20 平方米，主要为原料药厂房、

中间体厂房、消防泵房（含消防水池）、动力站、锅炉房及固废焚烧站、普通库房、门卫室等框架或钢结构房屋。

委估房屋建筑物于 2019 年 11 月至 2022 年 9 月建成并启用。经勘查，除中间体厂房二、三层尚未装修闲置外，其余房屋均处于使用状态。房屋基础部分有沉降，房屋承重构件和墙体较好。房屋地面及水电设备状况较好。

②委估的固定资产—构筑物账面原值为 1,436.74 万元，已计提减值准备 189.42 万元，账面净值为 1,104.52 万元。共 111 项 101 个，主要为污水处理工程、室外道路工程、地下管网工程、围墙等。委估构筑物于 2019 年 3 月至 2025 年 9 月建成并启用。经勘查，构筑物维护状况较好。

(2) 固定资产-设备类资产

①机器设备

委估机器设备账面原 3,628.01 万元，已计提减值准备 310.12 万元，账面净值 1,808.33 万元；共计 793 台/套，均为国内购置，购置于 2020 年至 2025 年。主要为反应釜、储罐、刮刀离心机、通风风机、干燥机、空压机、高温潜水搅拌机、横流式冷却塔、冷凝器、液体定量控制系统、多种类泵阀、通风柜和尾气处理系统等，设备均安装或放置在湖南赛隆生物制药有限公司的各车间厂房内。截至评估基准日，机器设备少数闲置。公司对设备的使用、维护、保养状况一般。

②电子设备

委估的电子设备账面原值 52.53 万元，已计提减值准备 1.92 万元，账面净值 11.22 万元；共计 106 台/张，均为国内购置，购置于 2020 年至 2025 年。主要为电脑、打印机、空调、办公家具以及部分检测仪器等。均放置在湖南赛隆生物制药有限公司厂房及办公区域内。截至评估基准日，电子设备能正常使用，公司对设备的使用、维护、保养状况一般。

(3) 在建工程

①在建工程—土建工程

委估在建工程—土建工程账面余额 340.37 万元，已计提减值准备 49.83 万元，账面价值 290.54 万元，共计 31 项，主要系赛隆生物新危化车间、仓库提升门和空调工程等。

②在建工程—设备安装工程

委估在建工程—设备安装工程账面余额 160.43 万元，已计提减值准备 20.47 万元，账面价值 119.34 万元，共计 30 项，主要系赛隆生物 F6300L 搪瓷反应釜、替加环素硝化车间搪瓷反应釜、搪瓷储罐等。

(4) 无形资产

①土地使用权

委估无形资产——土地使用权账面原值 1,896.40 万元，已计提减值准备 277.61 万元，账面净 1,618.78 万元；共 1 宗，土地总面积 50,692.21 平方米。截至评估基准日，委估土地使用权的位置、权属登记情况、利用情况如下表所示：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
1	湘(2019)望城区不动产权第 0029600 号	土地	长沙市望城区铜官园区华城路与花果路交叉口东北角	出让	工业	2069/5/10	50,692.21

②其他无形资产

委估的其他无形资产账面原值 8.10 万元，已计提减值准备 1.19 万元，账面净值 6.92 万元。为有效期为 10 年的排污使用权。

6.委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为被评估单位股东，持有被评估单位 100%的股权。

(二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据本资产评估机构与委托人签署的《资产评估委托合同》的约定，本资产评估报告的其他使用人为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产监督管理部门等）。

二、评估目的

因赛隆药业集团股份有限公司拟进行股权转让，本次评估目的是为委托人提供该经济行为涉及的湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

评估对象为湖南赛隆生物制药有限公司在评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为湖南赛隆生物制药有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。具体情况如下：

湖南赛隆生物制药有限公司申报的资产总额账面价值为 8,266.27 万元，负债总额账面价值为 5,761.34 万元，所有者权益账面价值为 2,504.93 万元。详见《资产清查评估明细表》。

各项资产负债构成内容如下：

金额单位：人民币万元

科目	账面价值	内容
一、流动资产合计	1,117.64	
货币资金	25.52	现金、银行存款
应收票据	2.22	应收货款、设备配件
应收账款	30.67	应收货款
预付账款	39.99	预付款项
其他应收款	4.82	保证金及往来款
其他流动资产	28.06	留抵进项税额
二、非流动资产合计	9,418.17	
固定资产	6,079.42	房屋建筑物、机器设备、电子设备等
在建工程	409.88	土建和设备安装工程
无形资产	1,625.70	土地使用权、非专利技术、排污使用权等
其他非流动资产	19.99	预付的工程款和设备款
三、资产总计	8,266.27	
四、流动负债合计	5,761.34	
应付账款	715.31	应付货款
合同负债	21.24	预收货款
应交税费	1.72	应付印花税、房产税、土地使用税、水利建设基金
其他应付款	5,042.09	应付往来款
其他流动负债	2.22	待转销项税额
五、非流动负债合计	0.00	
六、负债总计	5,761.34	
七、所有者权益	2,504.93	

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系致同会计师事务所(特殊普通合伙)所出具的致同审字(2026)第110C000069号(无保留意见)《2025年9月30日审计报告》的审计结果。

四、价值类型及其定义

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估师根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2025年9月30日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

六、评估依据

（一）评估行为依据

本公司与委托人签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律、法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2.《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3.《中华人民共和国公司登记管理条例》（国务院令第648号第二次修订）；
- 4.《公司注册资本登记管理规定》（国家工商行政管理总局令第64号）；
- 5.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；
- 6.《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院令第512号，自2008年1月1日起施行）；

7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第 691 号，自 2017 年 11 月 19 日起公布施行）；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；

9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号）；

10.《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起施行）；

11.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局公告 2019 年第 14 号，自 2019 年 4 月 1 日起施行）；

12.《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

13.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；

14.《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

15.其他与资产评估相关的法律、法规。

（三）评估准则依据

1.《资产评估基本准则》（财政部财资〔2017〕43号）；

2.《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；

3.《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；

4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；

5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；

6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；

9.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

10.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；

11.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；

12.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；

13.《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

14.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

15.其他准则。

（四）资产权属依据

1.被评估单位的营业执照、公司章程等（复印件）；

2.被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；

3.其他相关权属依据。

（五）取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；

2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；

3. 被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；

4. 各类主流设备交易网站：京东、中关村在线、阿里巴巴等；

5. 资产评估师通过市场调查及向生产厂商所收集的有关询价资料和参数资料；

6. 同花顺 iFinD 资讯数据终端查询的国内历年分行业生产价格指数（PPI）

7. 机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

8. 评估基准日的银行 LPR 利率、国债利率、赋税基准及税率等；

9. 评估基准日近期的房屋所在区域类似房地产租赁、出售资料；

10. 评估基准日近期的长沙市及周围类似区域建设造价；

11. 产权持有单位提供的工程施工合同、结算资料等及相关明细；

12. 资产评估师现场勘察、调查所搜集的资料；

13. 其他相关资料。

（六）其他参考依据

1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3.其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法三种。

1.收益法

企业价值评估中的收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法；股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权

益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型两种。

2.市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

（二）评估方法的选择

资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、企业性质、资产规模以及所获取评估资料的充分性等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法

①收益法应用的前提条件：

- A.评估对象的未来收益可以预期并用货币计量；
- B.收益所对应的风险能够度量；
- C.收益期限能够确定或者合理预期。

②收益法的适用性分析

被评估单位成立于2017年7月，公司最近几年连续亏损。评估单位管理层难以对未来收益进行合理预测，相应的风险无法度量，综合以上情况分析，本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法。

（2）市场法

①市场法应用的前提条件：

- A.评估对象或者可比参照物具有公开的市场，以及相对活跃的交易；
- B.可比参照物的交易信息及交易标的必要信息是可以获得的。

②市场法的适用性分析

资产评估师根据中国上市公司网和iFinD资讯网站提供的上市公司公开发布的市场

信息、经过外部审计的财务信息及其他相关资料发现：在与被评估单位处于同一细分行业的上市公司中，根据其成立时间、上市时间、经营范围、企业规模、主营产品、业务构成、经营指标、经营模式、经营阶段、财务数据，未搜集到足够数量的满足可比条件的上市公司；通过对公开市场能够查询到的交易案例的筛选发现，也无法搜集到足够数量的满足“标的公司可比、交易目的、交易时间、交易情况等均可比”的交易案例。

综合以上分析结论：本次评估在理论上和实务上不适宜采用市场法。

（3）资产基础法

①资产基础法应用的前提条件：

- A.评估对象以持续使用为前提；
- B.评估对象具有与其重置成本相适应的，即当前或者预期的获利能力；
- C.能够合理地计算评估对象的重置成本以及需要考虑的相关贬值。

②资产基础法的适用性分析

A.从被评估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位能积极配合评估工作，且其会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

B.从被评估资产重置价格的可获取性方面判断

委托评估的资产所属行业为较成熟行业，其行业资料比较完备；被评估资产的重置价格可从其政府部门公开信息、生产厂家、其他供货商的相关网站或其他方式等多渠道获取。

C.从被评估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以其经济使用寿命年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论：本次评估在理论上和实务上适宜采用资产基础法。

2.本次评估的评估方法的选取

本次评估的对象为被评估单位于评估基准日的股东全部权益的市场价值。根据本次评估的评估目的、评估对象、价值类型、委托人与被评估单位提供的相关资料和现场勘查与其他途径收集的资料以及评估对象的具体情况等相关条件，结合前述评估方法的适用性分析等综合判断，本次评估采用资产基础法进行评估。

（三）本次评估技术思路及重要评估参数的确定

资产基础法是在分别合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值的评估方法。其基本公式如下：

所有者权益=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

以核实后的账面价值作为评估值。

(2) 应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款，通过核实原始凭证、发函询证，分析应收款项的发生时间和原因，核实账面余额的数值，并借助历史资料和现在调查了解的情况进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的款项或权利作为评估值。

(3) 其他流动资产

被评估单位的其他流动资产为增值税留抵税额。资产评估师抽查原始发生凭证，核实了账面值的准确性和真实性。本次评估以核实后的账面值确认为评估值。

2. 固定资产-房屋建筑物类

(1) 评估方法选取的依据（理由）

委估房屋建筑物及构筑物已完成开发，不适宜转变用途，故不宜采用假设开发法评估；委估房屋建筑物及构筑物难以找到市场成交案例，不宜用市场法评估；委估房屋建筑物及构筑物暂时闲置，收益不能合理预计，不宜采用收益法。其重置成本和成新率可以合理估算，故本次采用成本法对委估房屋建筑物进行评估。

(2) 评估公式和参数选取

成本法估算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{评估原值} \times (1 - \text{实体性贬值率}) \times (1 - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率}) \end{aligned}$$

① 房屋建筑物原值

评估原值=综合建安费+前期费用及其它费用+资金成本-预计可抵扣增值税额

A、综合建安费

委估房屋建筑物有相关竣工结算资料或合同资料，本次评估采用工程造价调整法确定重置建安费。即以工程造价决(结)算及合同资料为基，通过相关工程造价网站查询被评估所在地房地产建安综合造价求取相应建安综合造价指数表，估算得到评估基

准日的综合工程造价。

B、前期费用及其它费用

前期费用及其它费用取费表

序号	项目	征收标准	依据
1	勘察设计费	3.05%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	1.40%	财建[2002]394号
3	工程监理费	2.19%	发改价格[2007]670号
4	招投标代理服务费	0.31%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	0.10%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	0.28%	计价格[1999]1283号
7	合计	调整后建安成本×7.33%	

C、资金成本

资金成本，按合理工期的贷款利率计。建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。

D、预计可抵扣增值税额

预计可抵扣增值税额为综合建安费及部分前期费用可抵扣税额合计，综合建安费及部分前期费用可抵扣税额根据适用税率的不同而分别计算，具体如下：

序号	项目	计税基数	税率	税额
1	综合建安费	综合建安费	9%	(计税基数/ (1+9%))×9%
2	前期费用	(综合建安费)×(勘察设计费费率+工程监理费费率 环境影响评价费率+可行性研究费率)	6%	(计税基数/ (1+6%))×6%

②构筑物原值估算

构筑物的工程造价则参照周边类似区建设造价、构筑物施工合同等相关资料估算，前期及其他费用取为工程造价的7.33%。因构筑物简单，工期较短，故构筑物资金成本忽略不计。

③实体性贬值率的估算：

实体性贬值是指房屋因物理磨损、老化或损坏而引起的贬值。

实体性贬值率通过成新率来体现。即实体性贬值率=1-成新率

在估算成新率时，通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其工程质量以及建筑物主体，围护、设备、装修各方面的保养情况确定

其各种损耗，同时结合其现实用途，综合估算该房屋建筑物的成新率。

成新率的估算

成新率=（年限法成新率+打分法成新率）/2

A、年限法成新率的估算

年限法成新率=（1-已使用年限/规定使用年限）×100%

B、打分法成新率的估算

首先，资产评估师进入现场，对房屋建筑物逐一进行实地勘察；对建筑物各部位质量，作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行百分制评分。

其次，根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分项评分在总体打分法成新率中的权重系数。权重系数合计为100%。

最后，以各分项的评分乘以相应的权重系数，得出该分项打分法成新率的评估分，汇总后得出总体打分法成新率，总体打分法成新率满分为100%。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

④经济性贬值率的估算

经过与湖南赛隆生物制药有限公司管理层沟通，近年来由于经济环境变化，公司产品的产能利用率在不同年份有所波动，其产能利用率并未达到饱和状态，且受到市场需求、生产计划和销售策略等多种因素的影响。经过对市场现状调查及目前公司产能利用率，综合评估考虑后确定房屋建筑物发生了经济性贬值。

经济性贬值是指由于外部客观条件的变化使资产在实际使用上经济效益下降，从而导致的资产贬值。计算公式如下：

经济性贬值率=[1-(实际预计生产能力/设计生产能力)^x]^x×100%

3.固定资产-设备类

(1) 评估方法选取依据（理由）

①被评估单位所在地的被评估设备二手交易市场不甚发达，难以找到足够数量的可比交易案例，故不宜选取市场法进行评估；

②被评估单位不是按生产线或单台机器设备核算其收益及成本费用的，因而未能提供生产线或单台机器设备的历史收益及成本费用资料，无法预测其未来年期的收益及成本费用数据，故不宜选取收益法进行评估。

其重置成本和成新率可以合理估算，

对在用的设备类固定资产选取成本法进行评估，其基本估算公式为：

评估净值=评估原值×（1-实体性贬值率）×（1-经济性贬值率）

$\text{= 评估原值} \times \text{成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率})$

其中：评估原值根据评估基准日市场价格与实有数量估算

实体性贬值率根据委托评估的机器设备的已使用年限、经济使用年限和现状估算

经济性贬值率根据委托评估的机器设备所在行业目前平均产能利用率估算

(2) 评估原值的估算：

评估原值 = 不含税购置价 + 不含税运杂费 + 不含税基础费 + 不含税安装调试费 + 不含税其他费用 + 资金成本

① 机器设备评估原值

A、机器设备购置价的确定

如有近期成交的，我们参照最近一期成交的价格，以成交价为基础，再考虑相应的运杂、安装调试等费用确定其评估原值；对于无近期成交的设备，如目前市场仍有此种设备，我们采用询价方式，通过向厂家直接询价，再考虑相关费用确定其评估原值；对于无法询价也无替代产品的设备，我们在核实其原始购置成本基本合理的情况下，采用物价指数调整法来确定其评估原值。

根据“《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）”的规定：自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增），因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的购置价格应为不含增值税购置。

B、运杂费的估算

运杂费一般根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的0%-6%估算或按近期同类型设备运杂费率估算。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

C、基础费

设备基础的一般根据实际工程量或根据设备基础的复杂程度，按设备购置价的0%—17%估算，或按近期同类型设备基础实际合同数估算；本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其基础费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的运杂费应为不含增值税运杂费。

D、安装调试费和安装工程费的估算

根据设备安装实际情况或根据设备安装的复杂程度，按设备含税购置价的0%-25%估算。本次评估根据委托评估的机器设备的具体情况决定是否估算其安装调试费。

外购设备的安装工程费按以下规则估算：

主要设备（A、B类设备）的安装工程费按其安装过程中发生的直接费、间接费、计划利润、税金等估算；

对于供货商包安装调试的外购设备不估算其安装调试费和安装工程费；

一般设备（C类设备）及其他不需要安装的即插即用设备不估算其安装调试费和安装工程费。

因被评估单位系增值税一般纳税人，则设备的安装调试费和安装工程费应为不含增值税安装调试费和安装工程费。

E、其他费用：包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等，根据财政部、国家税务总局发布的关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）及相关文件测算出合理的其他费用的费用率。其他费用费率表如下：

序号	项目	含税税率(%)	不含税费率(%)	依据
1	勘察设计费	3.05%	2.88%	计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	1.40%	1.40%	财建[2002]394号
3	工程监理费	2.19%	2.07%	发改价格[2007]670号
4	招投标代理服务费	0.31%	0.29%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	0.10%	0.09%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	0.28%	0.26%	计价格[1999]1283号
7	合计	7.33%	6.99%	

F、资金成本的估算

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的相同期限品种的贷款市场报价利率（LPR）执行计算。按照正常安装调试工期估算，建设资金按均匀投入，计息期按工期一半计算。

②价值不高的一般设备和电子设备评估原值的估算：

对于的价值不高的一般设备主要各种小型检测设备和包括空调、电脑、打印机在内的现代办公设备等。此类设备结构简单、安装容易且目前市场竞争激烈，经销商提供送货上门，免费安装调试等服务，故以目前市场价为重置价值。

（3）实体性贬值率的估算：

实体性贬值是指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值。

实体性贬值率通过成新率来体现。即实体性贬值率=1-成新率

在估算成新率时，一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限估算其尚可使用年限。

①对于主要设备（A、B类设备），采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限N（受专业的限制，一般参照《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，即成新率的调整系数范围如下：

设备调整系数项目 代号 系数调整值

设备利用系数 C1 0.85—1.15

设备负荷系数 C2 0.85—1.15

设备维护保养状况系数 C3 0.85—1.15

设备原始制造质量系数 C4 0.90—1.10

设备工作环境系数 C5 0.95—1.05

设备故障系数 C6 0.85—1.15

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

即一般根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济使用寿命年限、技术寿命年限和现实状况估算其尚可使用年限。

②对于一般设备和价值较小的设备如电脑、打印机、空调等办公设备，在综合考虑设备的使用维护状态和外观现状的前提下，采用使用年限法估算其成新率（同时考虑现场勘查成新率）。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

（4）经济性贬值率的估算

经过与湖南赛隆生物制药有限公司管理层沟通，近年来由于经济环境变化，公司产品的产能利用率在不同年份有所波动，其产能利用率并未达到饱和状态，且受到市场需求、生产计划和销售策略等多种因素的影响。经过对市场现状调查及目前公司产能利用率，综合评估考虑后确定机器设备发生了经济性贬值；电子设备不予考虑。

经济性贬值是指由于外部客观条件的变化使资产在实际使用上经济效益下降，从

而导致的资产贬值。计算公式如下：

$$\text{经济性贬值率}=[1-(\text{实际预计生产能力}/\text{设计生产能力})^x]\times 100\%$$

4.在建工程

被评估单位的在建工程为土建及设备安装工程，资产评估师通过查阅被评估单位的在建工程涉及的相关合同、付款凭证等，勘查了解在建工程的进度情况，账面已经基本反映该工程完工程度，除部分在建工程系拆除、改造工程，因拆除工程未形成资产，改造工程评估值已计入相应资产评估值中，此部分在建工程评估值为 0 外；其余在建工程以核实后的账面价值考虑经济性贬值率后作为评估值，经济性贬值率估算同固定资产-房屋建筑物类及设备类经济性贬值率估算。

5.无形资产——土地使用权

(1) 评估方法的选择

待估土地所在位置近年土地市场发育较为发达，同类土地挂牌成交案例较多，故宜采用市场法。

由于待估土地所在区域租售比的不匹配性，采用收益法难以体现该土地的市场价值，故不宜采用收益法；待估土地为其他商业用途土地，其建设完成后的房地产交易市场不活跃，难以取得其开发完成后市场价值，故不宜采用剩余法进行评估。待估土地位于城市规划区范围内，不适用采用成本逼近法进行评估。此外，待估土地地处湖南省长沙市望城区铜官园区华城路与花果路交叉口东北角，虽处于望城区城镇基准地价覆盖范围内，但望城基准地价不是最新发布，不适于采用基准地价修正法进行评估。

综上，本次评估采用市场法对待估土地进行评估。

(2) 评估公式及参数选取

市场法，是指选取与评估对象类似的交易案例进行比较，再结合资产评估师现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、土地状况(区位、权益、实物状况等)修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。计算公式如下：

比准价格 = 交易案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/区域因素修正) × (100/个别因素修正)

评估单价 = (比准价格 1 + 比准价格 2 + 比准价格 3) / 3

评估值 = 土地面积 × 评估单价

6.无形资产——其他

无形资产-其他账面记录为 1 项有效期为 10 年的排污使用权。

资产评估师根据被评估单位提供的相关资料，核查了无形资产的合同、发票、付款凭证等资料，经清查核实，其账务记录真实、准确，委估资产在受益期内平均摊销后，期后尚存在对应的价值或权利，以剩余受益期应分摊的金额即核实无误的账面余额确定评估价值。

7.其他非流动资产

其他非流动资产为被评估单位预付的设备款及工程款。资产评估师查阅了相关合同文件及会计记录、会计凭证。按经核实后的账面价值确认评估值。

8.负债

在清查核实的基础上，以核实无误后账面值确认其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估师了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所包含的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下五个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

该阶段的主要工作内容是：提交《资产评估须提供资料清单》；指导被评估单位清查资产、准备评估资料；收集并验证评估资料；尽职调查访谈、现场核查资产与验证评估资料、市场调查及收集市场信息和相关资料等。

1.提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2.指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3.收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4.现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5.尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6.市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评定估算的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是：

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评定阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估工作底稿提交本公司内部审核。

（五）出具评估报告

经本公司内部审核通过后的资产评估报告，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序，并决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，按本公司业务报告签发制度和程序，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估师在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1. 公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争与完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3. 持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位（评估对象所及其包含的资产）按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1. 假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3. 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1. 假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者勤勉尽责，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

5.资产评估师对评估对象的现场勘察仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估师认定这些假设条件在评估基准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，签署本资产评估报告的资产评估师及其所在的资产评估机构不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，湖南赛隆生物制药有限公司申报的资产总额账面价值为 8,266.27 万元，负债总额账面价值为 5,761.34 万元，所有者权益账面价值为 2,504.93 万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湖南赛隆生物制药有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论为 8,694.39 万元（大写为人民币捌仟陆佰玖拾肆万叁仟玖佰元整），较所有者权益账面价值评估增减变动额为 6,189.46 万元，增值率 247.09 %。

详细情况见评估结果汇总表。

资产基础法评估汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	131.28	131.28	-	-
2	非流动资产	8,134.99	9,370.17	1,235.18	15.18
3	固定资产	6,079.42	5,604.34	-475.08	-7.81
3-1	房屋建筑物	4,259.87	3,558.62	-701.26	-16.46
3-2	设备类	1,819.55	2,045.73	226.18	12.43

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4	在建工程	409.88	356.54	-53.34	-13.01
5	无形资产	1,625.70	3,389.30	1,763.60	108.48
6	其他非流动资产	19.99	19.99	-	-
7	资产总计	8,266.27	9,501.45	1,235.18	14.94
8	流动负债	5,761.34	807.06	-4,954.28	-85.99
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	5,761.34	807.06	-4,954.28	-85.99
11	所有者权益	2,504.93	8,694.39	6,189.46	247.09

资产基础法的分项评估结果较账面值变动的原因分析：

1.固定资产、在建工程评估减值系被评估单位产能利用率不足，本次评估考虑了经济性贬值所致。

2.无形资产评估增值主要是系无形资产-土地使用权所在区域土地市场发展，土地市场价价格上涨所致。

3.流动负债评估减值主要是系被评估单位以 2025 年 11 月 30 日为基准日对关联单位相关负债进行了债转股，债转股金额合计 4,954.28 万元，本次评估考虑了该事项对评估结果的影响所致。

按现行规定，该评估结论的使用有效期为一年，自本报告评估基准日算起。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本资产评估报告；同时，报告使用人还应当关注本资产评估报告中载明的评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

委托人就本次经济行为聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）对被评估单位 2025 年 1-9 月资产负债表进行了审计，出具了致同审字（2026）第 110C000069 号（无保留意见）《2025 年 9 月 30 日审计报告》。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

截至评估基准日，委估房屋建筑物尚未办理不动产权证，本次评估委估房屋建筑物建筑面积以工程建筑工程规划许可证为准，若后续办理的产权证面积与该面积数字不一致，评估结果应相应进行调整。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（五）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（六）重大期后事项

被评估单位以 2025 年 11 月 30 日为基准日对关联单位相关负债进行了债转股，债转股金额合计 4,954.28 万元，本次评估考虑了该事项对评估结果的影响。

（七）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（八）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

委估房屋建筑物及设备自 2022 年以来均已出租给关联单位湖南赛隆药业有限公司使用，湖南赛隆生物制药有限公司多年未开展正常的生产经营活动。本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

（九）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（十）其他需要特别说明的事项

1. 本次评估未考虑评估增值产生的税费影响。

2. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

本次评估对于上述特别事项除已说明的情况外未考虑其对评估结论的影响，特提请报告使用者注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等情况的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一

般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其签名资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 若未征得本资产评估机构书面许可, 任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体, 法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

十三、评估报告日

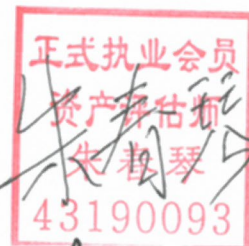
本资产评估报告日为 2026 年 1 月 16 日。

(本页为签章页，无正文)

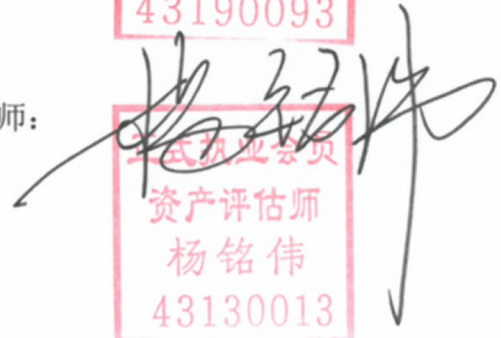
北京坤元至诚资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



资产评估报告附件

- 1.1.被评估单位审计报告；
- 2.委托人和被评估单位营业执照复印件；
- 3.评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4.委托人和被评估单位承诺函；
- 5.资产评估机构备案文件复印件；
- 6.资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 7.签名资产评估师会员证书复印件；
- 8.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

湖南赛隆生物制药有限公司

2025 年 1-9 月

审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：京2674W30NGT



目 录

审计报告	1-3
资产负债表	1-2
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5-6
财务报表附注	7-43



审计报告

致同审字（2026）第 110C000069 号

湖南赛隆生物制药有限公司：

一、审计意见

我们审计了湖南赛隆生物制药有限公司（以下简称生物制药公司）财务报表，包括 2025 年 9 月 30 日的资产负债表，2025 年 1-9 月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了生物制药公司 2025 年 9 月 30 日的财务状况以及 2025 年度 1-9 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于生物制药公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

生物制药公司管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估生物制药公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算生物制药公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督生物制药公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任



我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对生物制药公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致生物制药公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

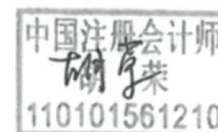


中国·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年一月一十六日





资产负债表

2025年9月30日

编制单位：湖南赛隆生物制药有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	五、1	255,159.05	460,231.28
交易性金融资产			
应收票据	五、2	22,201.00	173,000.00
应收账款	五、3	306,695.70	45,995.88
应收款项融资			
预付款项	五、4	399,888.71	398,871.72
其他应收款	五、5	48,230.31	34,977.91
其中：应收利息			
应收股利			
存货	五、6		24,212.39
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五、7	280,631.04	435,442.53
流动资产合计		1,312,805.81	1,572,731.71
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	五、8	60,794,204.66	74,259,395.29
在建工程	五、9	4,098,795.65	3,392,847.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	五、10	16,256,999.68	19,849,417.86
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产	五、11	199,906.29	317,587.92
非流动资产合计		81,349,906.28	97,819,248.54
资产总计		82,662,712.09	99,391,980.25



资产负债表（续）
 2025年9月30日

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付账款	五、12	7,153,050.70	8,114,732.59
预收款项			
合同负债	五、13		212,389.38
应付职工薪酬			
应交税费	五、14	17,198.94	18,715.45
其他应付款	五、15	50,420,941.57	47,445,217.14
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、16		3,225,316.67
其他流动负债	五、17	22,201.00	38,621.62
流动负债合计		57,613,392.21	59,054,992.85
非流动负债：			
长期借款	五、18		260,000.00
应付债券			
租赁负债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			260,000.00
负债合计		57,613,392.21	59,314,992.85
实收资本	五、19	55,000,000.00	55,000,000.00
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备		1,106.68	
盈余公积	五、20	75,560.15	75,560.15
未分配利润	五、21	-30,027,346.95	-14,998,572.75
所有者权益合计		25,049,319.88	40,076,987.40
负债和所有者权益总计		82,662,712.09	99,391,980.25

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

高京

公司会计机构负责人

曲崇红





利润表
2025年1-9月

编制单位: 湖南泰隆生物制药有限公司

单位: 人民币元

	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	五、22	8,922,862.06	10,984,399.29
减: 营业成本	五、22	8,574,338.42	10,330,866.21
税金及附加	五、23	287,286.74	382,285.59
销售费用			
管理费用		603,433.30	1,732,925.72
研发费用			
财务费用	五、24	66,684.60	588,429.45
其中: 利息费用		67,049.59	592,221.66
利息收入		1,674.74	4,669.91
加: 其他收益	五、25	10.57	0.94
投资收益(损失以“-”号填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、26	-14,510.14	-19,153.18
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、27	-13,916,797.66	-213,796.80
资产处置收益(损失以“-”号填列)			
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-14,540,178.23	-2,283,056.72
加: 营业外收入		150.58	
减: 营业外支出	五、28	488,746.55	235,574.77
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-15,028,774.20	-2,518,631.49
减: 所得税费用			
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-15,028,774.20	-2,518,631.49
(一) 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-15,028,774.20	-2,518,631.49
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
五、其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-15,028,774.20	-2,518,631.49

公司法定代表人



主管会计工作的公司负责人:

高立

公司会计机构负责人:

曲崇弘





现金流量表

2025年1-9月

编制单位：湖南赛隆生物制药有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		287,227.67	3,198,111.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		14,781,685.94	20,907,997.70
经营活动现金流入小计		15,068,913.61	24,106,109.53
购买商品、接受劳务支付的现金		5,672,832.14	4,103,077.23
支付给职工以及为职工支付的现金		15,885.99	
支付的各项税费		293,470.04	388,398.41
支付其他与经营活动有关的现金		2,779,423.86	3,109,284.93
经营活动现金流出小计		8,761,612.03	7,600,760.57
经营活动产生的现金流量净额		6,307,301.58	16,505,348.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			235.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			235.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,960,007.55	5,868,723.17
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		2,960,007.55	5,868,723.17
投资活动产生的现金流量净额		-2,960,007.55	-5,868,488.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		3,480,000.00	9,840,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		72,366.26	607,254.99
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		3,552,366.26	10,447,254.99
筹资活动产生的现金流量净额		-3,552,366.26	-10,447,254.99
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-205,072.23	189,605.80
加：期初现金及现金等价物余额		460,231.28	270,625.48
六、期末现金及现金等价物余额		255,159.05	460,231.28

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

高京

公司会计机构负责人：

曲崇以





所有者权益变动表

2025年1-9月

单位: 人民币元

上年金额		项目	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	55,000,000.00	如：会计政策变更 前期差错更正 其他					75,568.15	-12,479,941.26	42,595,618.89
二、本年年初余额	55,000,000.00						75,568.15	-12,479,941.26	42,595,618.89
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-2,518,631.49	-2,518,631.49
（一）综合收益总额								-2,518,631.49	-2,518,631.49
（二）所有者投入和减少资本									
1. 所有者投入资本									
2. 其他权益工具投资者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 计提专项									
2. 专项使用（减少以“-”号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	55,000,000.00						75,568.15	-14,998,572.75	40,076,995.40

公司法定代表人:

主审注册会计师工作单位负责人:

公司会计机构负责人:

以柔似

2/10/20

陈凯印 4301210159531

5





0401369839

统一社会信用代码

91440400737568573N

营业执照

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 赛隆药业集团股份有限公司

法定代表人 陈科

类型 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

成立日期 2002年04月03日

住所 广东省珠海市香洲区南湾北路31号2单元21层



登记机关

2025年09月15日

- 重要提示**
1. 经营范围：经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，市场主体在依法取得审批后方可从事经营活动。
 2. 年度报告：市场主体应于每年1月1日至6月30日提交上一年度报告。
 3. 信息查询：市场主体经营范围、出资情况、营业期限、营业期限、涉企经营许可信息等有关事项和其他监管信息，请登录国家企业信用信息公示系统(<http://www.gsxt.gov.cn>)、国家企业信用信息公示系统(珠海)(网址：<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描执照上的二维码查询。

国家企业信用信息公示系统网址：

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



营业执照

统一社会信用代码

91430112MA4LXCJP14

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 湖南赛隆生物制药有限公司

类型 有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人 陈凯

经营范围 许可项目：药品生产；药品零售；药品批发；保健食品生产。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：中药提取生产；化工产品销售（不含许可类化工产品）；化工产品生产（不含许可类化工产品）；基础化学原料制造（不含危险化学品等许可类化学品的制造）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

注册资本 伍仟伍佰万元整

成立日期 2017年07月19日

住所 湖南望城经济开发区铜官循环经济工业基地内



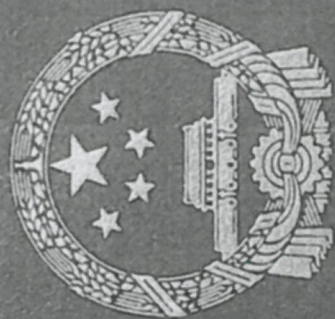
登记机关

2025年9月28日

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国
不动产权证书

不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



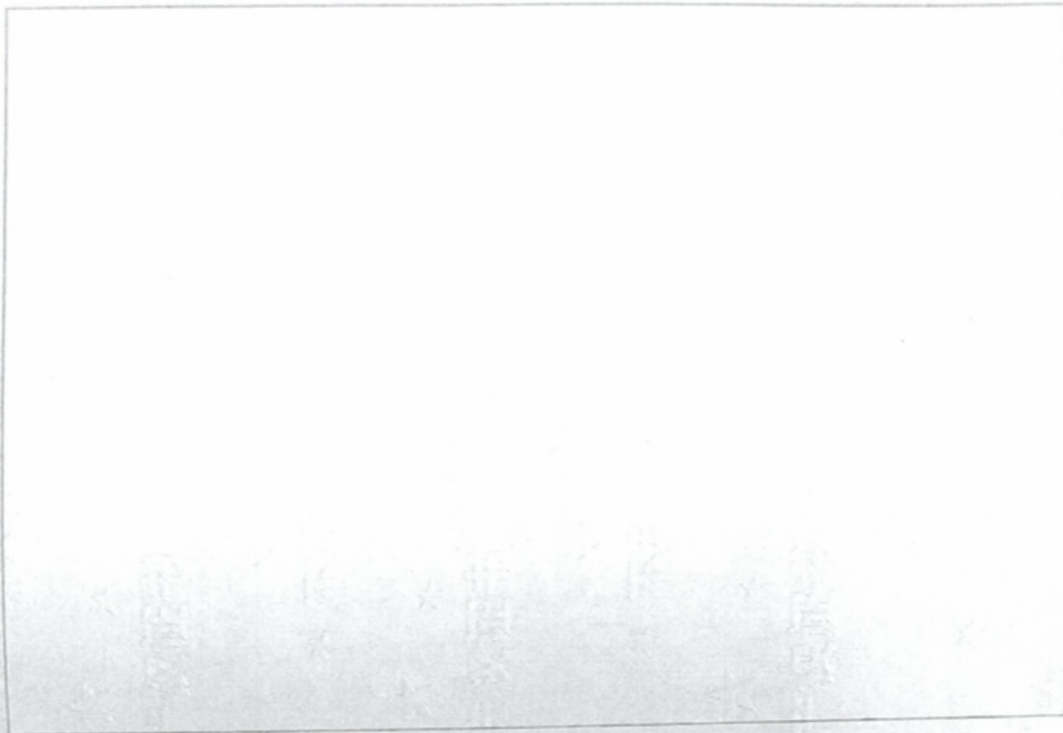
中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 43002172336

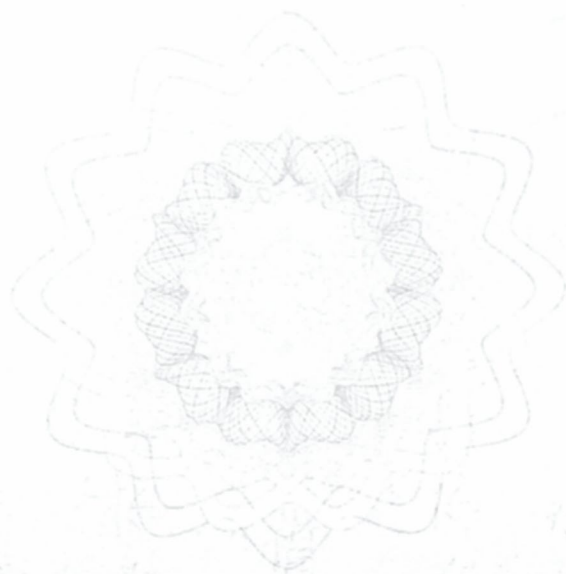
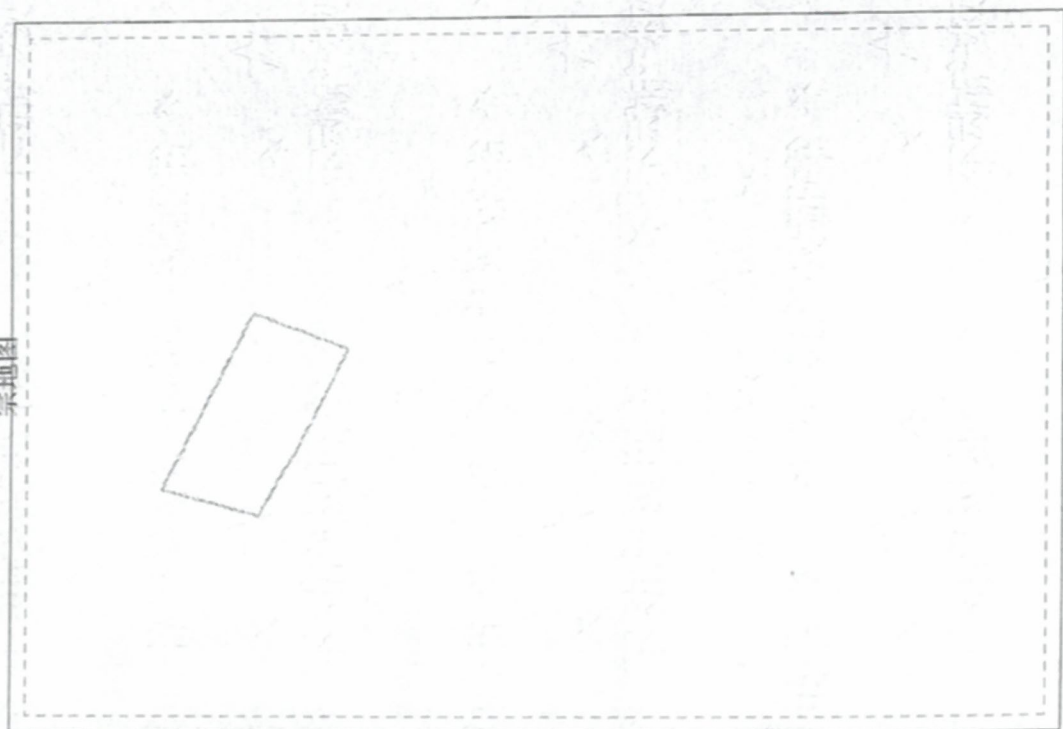
湘 (2019) 望城区 0029600 号
不动产权第

附 记

权利人	湖南赛隆生物制药有限公司	
共有情况	单独所有	
坐落	长沙市望城区铜官园区华城路与花果路交叉口东北角	
不动产单元号	430122012007GB00012W000000000	
权利类型	国有建设用地使用权	
权利性质	出让	
用途	工业用地	
面积	50692.21 平方米	
使用期限	土地使用终止日期：2069年05月10日	
权利其他状况		



附 图 页
宗地图



委托人承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因赛隆药业集团股份有限公司拟进行股权转让事宜，特委托贵公司对该事宜所涉及的湖南赛隆生物制药有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托人暨产权持有单位授权代表人（签字）：



委托人暨产权持有单位（盖章）：



2026 年 1 月 16 日

被评估单位承诺函

北京坤元至诚资产评估有限公司：

因赛隆药业集团股份有限公司拟进行股权转让事宜，特委托贵公司对该事宜所涉及的湖南赛隆生物制药有限公司的股东全部权益价值于评估基准日 2025 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、不干预评估工作。

委托人暨产权持有单位授权代表人（签字）：



委托人暨产权持有单位（盖章）：



2026年01月16日

北京市 財政局

2017-0068 号

备案公告

根据《财政部关于做好资产评估机构备案管理工作的通知》（财资〔2017〕26号）第十四条有关规定，下列原取得资产评估资格证书的资产评估机构，符合《资产评估法》第十五条规定条件，其原持有的资产评估资格证书已交回，现予以公告。

- 1、北京华源龙泰房地产土地资产评估有限公司
- 2、北京经纬东元资产评估有限公司
- 3、开元资产评估有限公司
- 4、北京新博智胜资产评估有限公司
- 5、中商资产评估有限责任公司

以上资产评估机构的相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询

特此公告。



北京市财政局

京财资评备〔2022〕0136号

变更备案公告

开元资产评估有限公司变更事项备案及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。变更备案的相关信息如下：

一、开元资产评估有限公司名称变更为北京坤元至诚资产评估有限公司。

二、北京坤元至诚资产评估有限公司股东由胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945），变更为坤元资产评估有限公司、胡劲为（资产评估师证书编号：43000071）、张佑民（资产评估师证书编号：43000084）、李厚东（资产评估师证书编号：43000354）、邓文（资产评估师证书编号：31060023）、吴新虎（资产评估师证书编号：11000945）。

其他相关信息可通过中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





营业执照

(副本)(4-1)

统一社会信用代码

91110108668556439X



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京坤元至诚资产评估有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 胡劲为

经营范围

从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 1000万元

成立日期 2007年11月06日

住所 北京市丰台区金泽路161号院1号楼-4至43层101内11层01-02

登记机关



2024年12月13日



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43130013

会员姓名：杨铭伟

证件号码：430103*****5

所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司湖
南分公司

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：

正式执业会员
资产评估师
杨铭伟
43130013

签名：

杨铭伟



(有效期至 2026-04-30 日止)



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：43190093

会员姓名：朱春琴

证件号码：340822*****6



所在机构：北京坤元至诚资产评估有限公司湖
南分公司

年检情况：通过（2024 年）

职业资格：资产评估师



扫码查看详细信息

评估发现价值

诚信铸就行业

本人印鉴：



签名：

朱春琴



（有效期至 2025-04-30 日止）

**关于赛隆药业集团股份有限公司
拟转让股权涉及的湖南赛隆生物制药有限
公司股东全部权益市场价值资产评估项目中
资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明**

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，湖南赛隆生物制药有限公司资产总额评估值为 9,501.45万元，评估增减变动额为 1,235.18万元，增减变动幅度为 14.94%；负债总额评估值为 807.06万元，评估增减变动额为4,954.28万元，增减变动幅度为85.99%；股东全部权益评估值为 8,694.39万元（大写人民币捌仟陆佰玖拾肆万叁仟玖佰元整），评估增减变动额为 6,189.46万元，增减变动幅度为 247.09%。详细情况见评估结果汇总表。详细情况见评估结果汇总表。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	131.28	131.28	-	-
2	非流动资产	8,134.99	9,370.17	1,235.18	15.18
3	固定资产	6,079.42	5,604.34	-475.08	-7.81
3-1	房屋建筑物	4,259.87	3,558.62	-701.26	-16.46
3-2	设备类	1,819.55	2,045.73	226.18	12.43
4	在建工程	409.88	356.54	-53.34	-13.01
5	无形资产	1,625.70	3,389.30	1,763.60	108.48
6	其他非流动资产	19.99	19.99	-	-
7	资产总计	8,266.27	9,501.45	1,235.18	14.94
8	流动负债	5,761.34	807.06	-4,954.28	-85.99
9	非流动负债	-	-	-	-
10	负债合计	5,761.34	807.06	-4,954.28	-85.99
11	所有者权益	2,504.93	8,694.39	6,189.46	247.09

资产基础法评估结果与账面价值存在较大差异的原因主要如下：

1.固定资产、在建工程评估减值系被评估单位产能利用率不足，本次评估考虑了经济性贬值所致。

2.无形资产评估增值主要是系无形资产-土地使用权所在区域土地市场发展，土地市场价价格上涨所致。

3.流动负债评估减值主要是系被评估单位以2025年11月30日为基准日对关联单位相关负债进行了债转股，债转股金额合计4,954.28万元，本次评

估考虑了该事项对评估结果的影响所致。

北京坤元至诚资产评估有限公司

